

DP 542 Planeringsprinciper för Edelfeltsstranden



542

INNEHÅLL

Inledning	2
1. Planeringens utgångspunkter	3
2. Planeringens preliminära mål	4
3. Hur distansarbetet inverkar på boendet och planeringen av området	5
4. Planeringsprinciper	
4.1 Placering av verksamheterna	6
4.2 Kvartersområden	7
4.3 Anslutning sig till stadsstrukturen	8
4.4 Trafik och transport	9
4.5 Grönområde och grönområdesnät	10
4.6 Områdets attraktionsfaktorer som en del av planeringen	12
4.7 Klimatarbete och energieffektivitet	13
4.8 Högkvalitativ träarkitektur	14
4.9 Samhällsteknik och områdets renhållning	15



Inledning

Borgå stad förvärvade området med den före detta yrkesskolan i slutet av 2018. Från 1950-talet fram till 2019 verkade den svenskspråkiga yrkesskolan Inveon (tidigare Östra Nylands Yrkesskola) i området, då utbildningsverksamheten flyttade till Yrkesvägen i Estbacken. Skolbyggnaderna och övriga byggnader i området (bl.a. personalens bostadshus, studerandenas elevhem, gymnastiklokalerna) var i mycket dåligt skick och alla revs under 2020.

Med detaljplanen och stadsplaneändringen undersöks ett nytt havsnära, koldioxidneutralt bostadsområde för området och utvecklingsmöjligheterna för småbåtshamnen söder om det tidigare skolområdet.

Miljöministeriet har beviljat finansiering till Borgå stad för att undersöka behoven av framtida distansarbete och bostadsproduktion för att stödja planläggningens planeringsarbete. Projektet "Framme i Edelfeltsstranden" inleddes 2021 och avslutas i november 2022. Projektet är det första i sitt slag i Finland och kommer att genomföras som en del Edelfeltsstrandens detaljplanläggning. I detaljplanearbetet utnyttjas och vidareutvecklas de klimatsmarta planläggningsmetoder som man lärt sig i Skaftkärr-projektet.

Dessa planeringsprinciper har sammanställts för att stödja planeringen av detaljplanen. Målen specificeras under planeringsarbetet.

Dan Mollgren
stadsplaneringschef

1. Utgångspunkter



- Planeringsområdet har en areal på ca 16,19 ha, varav markområdet är ca 6,19 och vattenområdet 9,95. Planeringen tas inledningsvis vidare som ett detaljplaneprojekt. Under arbetets gång kan området delas upp i ett nordligt delområde och ett sydligt delområde. Det nordliga området omfattar det tidigare yrkesskoleområdet jämte vattenområdet, och det sydliga den nuvarande båthamnen.
- Landskapsplanen Nyland 2050: Planområdet ligger intill en zon för utveckling av tätortsfunktioner. Planeringsområdet gränsar landskapsmässigt till ett betydelsefullt kulturlandskap, objekt 205 Haiko Gård och Edelfelts kulturlandskap.
- Delgeneralplan för de centrala områdena i Borgå: Planeringsområdet har anvisats som område för offentlig service och förvaltning (PY) och småbåtshamn (LV) i enlighet med tidigare användning. Strandområdena i planeringsområdet har anvisats som närrekreationsområde (VL).
- Området är obebyggt förutom bybornas båtbygga i södra delen av området
- Planeringsområdet är en bergs- och moränbacke som gränsar till havsstranden och urskiljs väl i havslandskapet. Området har fin utsikt över havet österut och söderut. Högsta punkten i området ligger i norra delen, alldeles i närheten av tomtgränsen till Albert Edelfelts ateljémuseum, +20 meter.
- Området i naturtillstånd ligger i smala remsor i strandområdet. Gårdens gamla allé har bevarats i området. Haikofjärden är ett värdefullt fågelområde.
- Planeringsområdet gränsar till Borgå nationalstadspark

2. Planeringens preliminära mål



- Nytt havsnära bostadsområde planeras vid Edelfeltsstranden för ca 300 invånare. Under planeringsprocessen undersöks olika dimensioneringsalternativ, vilket gör invånarantalet mer exakt.
- Utnyttjande av resultaten i projektet Framme i Edelfeltsstranden för att kombinera boende och arbete undersöks.
- Edelfeltsstrandens strandområden reserveras för användning av Haikobor, alla Borgåbor och turister, ett nytt attraktivt "vardagsrum" som en del av strandrutten och Borgå nationalstadspark
- Stadsstrukturen syftar till ett kontinuum av ett pärlband av havsnära byar och stadsdelar i sjöstaden Borgå.
- Det havsnära läget beaktas i all planering.
- Edelfeltsstranden utformas för att skapa ett energieffektivt bostadsområde, för vilket man i planeringen söker nya energilösningar, bygger klimatsmart i trä och fäster uppmärksamhet vid mobiliteten bl.a. genom att prioritera hållbara transportsätt.
- Områdets kulturmiljö lyfts fram i planeringen:
 - Man undersöker de naturliga förbindelserna mellan Albert Edelfelts ateljémuseum och Edelfeltsstranden, som tex. parkering och andra arrangemang. Målet är att byggandet av Edelfeltsstrandens område ökar ateljémuseets kännedom och besöksmängd.
 - Man strävar till att placera konsten i området som ett kontinuum till områdets kulturhistoria
- Man strävar till att utforma området som en planekonomiskt hållbar helhet.

3. Hur distansarbetet inverkar på boendet och planeringen av området

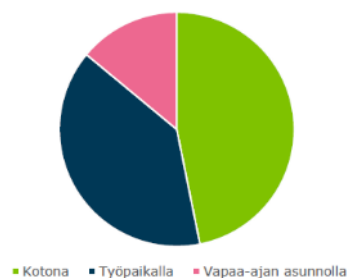
Projektet framme i Edelfeltsstranden ger bakgrund till och styr planeringen av området och bostäderna. Arbetet inleddes med en bakgrundsstudie, en enkät som var öppen för alla och ett arbete av en expertgrupp med stor erfarenhet. Nedan beskrivs projektets resultat i korthet:

- I Finland arbetar cirka 31 procent av löntagarna genom att kombinera arbete på distans och plats
- I mån av möjlighet vill man arbeta på distans några dagar i veckan
- Man ville arbeta på distans främst hemma. I hemmet ansåg man vara viktigt bl.a. separat arbetsrum, rymlighet i bostäderna eller lokalernas anpassbarhet, möjlighet att utestänga störande faktorer från familjen, ljushet, utsikt, justerbar belysning och temperatur, ljudisolering, förvaringsutrymme
- Anordnande av samarbetslokaler i området sågs också som viktigt. I samarbetslokalerna ansåg man vara viktigt bl.a. möjlighet till nätverkande, lokaler för fri samvaro, bokningsbara mötesrum, inspirerande miljö, tysta lokaler för koncentration, lättillgänglighet
- Bostadsområdets uteområden, friluftsleder och anslutning till rekreationsområden sågs också som viktiga ur distansarbetets perspektiv. Rekreationsområden erbjuder möjligheten att ta pauser i distansarbetet. Att bevara strandområdet för gemensamt bruk sågs som särskilt viktigt. Även uteområdena ansågs vara potentiella arbetsutrymmen
- Närhet till service, gångbarhet, goda förutsättningar för att cykla och utveckling av kollektivtrafikförbindelser sågs som viktigt
- Ökningen av distansarbete leder till att användningen av privatbilar minskar, men det förekommer också variation. Längden på arbetsresorna inverkar betydande på detta.
- De viktigaste tjänsterna som stöder distansarbete var möjligheter till lunchservering, kollektivtrafik, motionsmöjligheter i omgivningen och fungerande elektroniska förbindelser.

Synpunkterna av expertarbetsgruppen med stor erfarenhet som deltog i projektet har inkluderats i de preliminära målen och planeringsprinciperna för planeringen av området.



Monipaikkaista työtä halutaan tehdä:



(Suomen yrittäjät RY:n (2021) toteuttama kysely)



Työskentelyn tarpeet

- Ergonominen kalustus
- Erillinen tila työlle
- Huoneiden mitoitus – tilatarve kasvaa
- Luonnonvalo
- Ääneneristys huoneiden välillä
- Digitaaliset resurssit

Työstä irrottautuminen

- Työn ja vapaa-ajan rajat – rutiineja ja tilallisia vaihdoksia
- 'Right to disconnect'
- Mikrotautot
- Luonto ja näkymät
- Työn ja perheen yhteensovittaminen

Vaikutukset

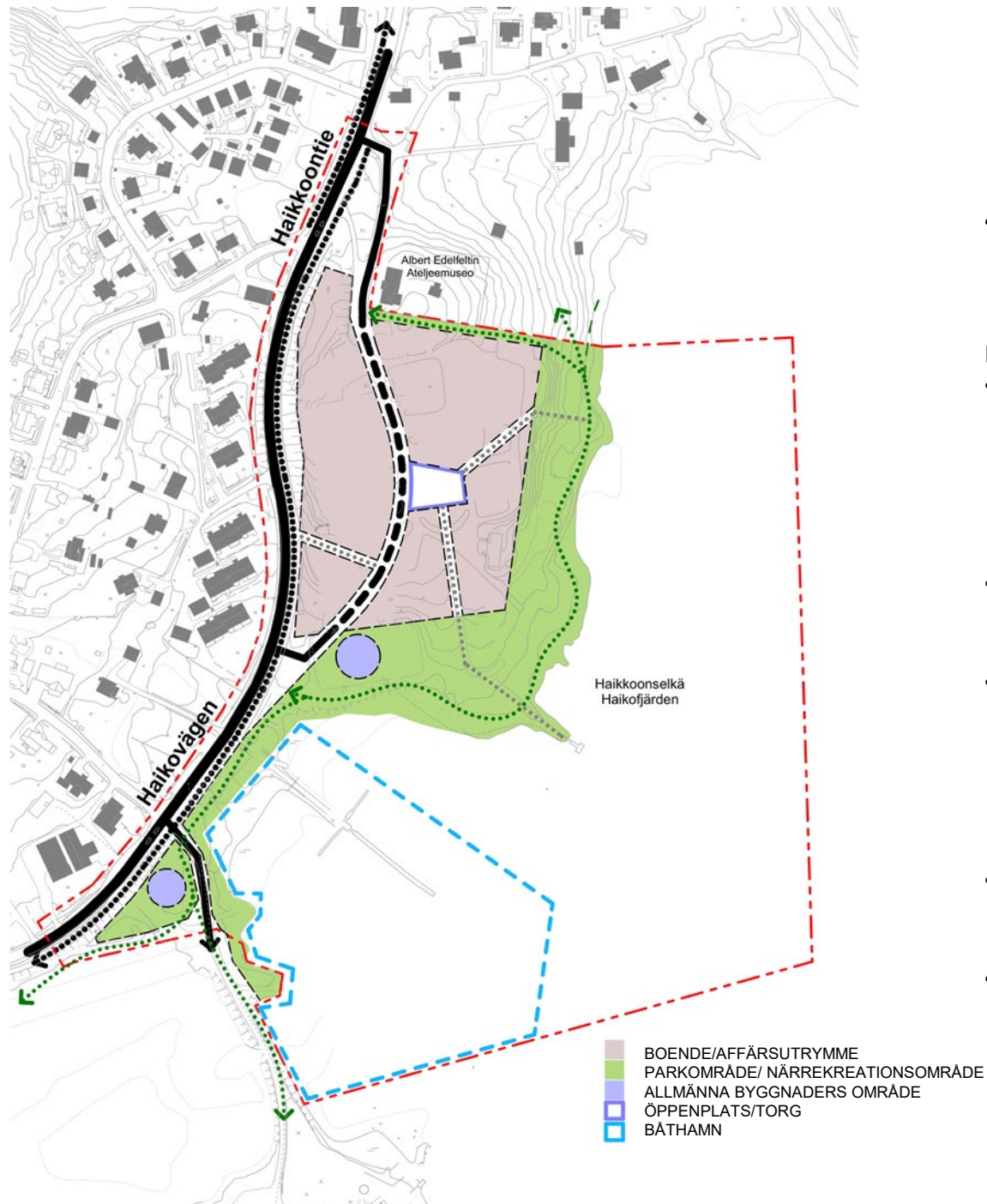
- Asumisen kasvavat kustannukset
- Tasa-arvoiset etätömahdollisuudet
- Työnantajan rooli
- Hiilijalanjälki
- Sekoittunut kaupunkirakenne
- Naapurustoverkostot



4. Planeringsprinciper

4.1 Placering av verksamhetsställen

- Mångsidigt boende planeras för området (A)
- Områdets framtida karaktär har åskådliggjorts genom olika scenarier i projektet Framme i Edelfeltsstranden. Den framtida utvecklingen av området stöds bäst av scenariot "Min by", där gemenskap är närvarande som en del av boendet.
- Cirka 300 nya invånare kan bosätta sig i området, boendet planeras för alla åldersgrupper; barn, unga, personer i arbetsför ålder och äldre invånare. Under planeringsarbetets gång undersöks olika dimensioneringsalternativ, vilket gör invånarantalet mer exakt.
- Gemensamma lokaler i bostadsaktiebolaget och gemensam samlingslokal/gemensamma samlingslokaler för hela området
- Strandområden för gemensamt bruk (VL), inbjudande gemensamma utvistelseområden i strandområdet
- Utveckling av småbåtshamnen (LV) i området tillsammans med byborna. Småbåtshamnen reserveras i första hand för användning av ägare till kajplatser med servitut, övriga invånare i Haiko och invånare i det nya bostadsområdet
- Tjänstebyggande undersöks också på södra sidan av Albert Edelfelts strandväg (VL/P)



4.2 Kvartersområden

För området planläggs:

- Cirka 15 000–25 000 m²-vy anvisas till området huvudsakligen som bolagsform. Konstruktionen av byggandet är noggrant anpassad till terrängens lutning och strandlandskapet. Terrasshuslösningar planeras också för området för att möjliggöra havsutsikt för de flesta. Inget vanligt byggande av egnahemshus anvisas för området.
- Kvarterområdena indelas i flera tomter vilket gör det möjligt att uppnå ett mångsidigt byggnadsbestånd.
- I byggandet beaktas lokalernas ändringsflexibilitet med tanke på olika användningsbehov. Vid planeringen av kvarter och byggnader beaktas invånarnas mötesplatser. Till kvartersområdena anvisas också gemensamma utrymmen för distansarbete och rekreation, såsom gemensamma bastur för husbolagen.
- Byggande av t.ex. ett kafé/byhus som betjänar hela planeringsområdet, hela Haiko och Borgås strandrutt anvisas till strandområdet
- Den befintliga småbåtshamnen utvecklas och byggs ut, och en servicelokal i mindre format anvisas också till småbåtshamnens område

Placeringen av servicebyggande/halvoffentligt byggande undersöks även för egnahemshustomten i södra delen av området på västra sidan av Albert Edelfelts strandväg.

4.3 Områdets anslutning till stadsstrukturen

Edelfeltsstrandens bostadsområde ansluts sömnlöst som en del av Haikos småhusdominerade bostadsområde, avståndet till centrum är cirka 6 km

Trafik:

- Kollektivtrafikens rutter går längs Haikovägen
- Cykel- och gångvägar går längs kanten av Haikovägen i riktning mot centrum och Tolkis, Borgås strandrutt från centrum mot Tolkis utvecklas.

Offentliga närtjänster:

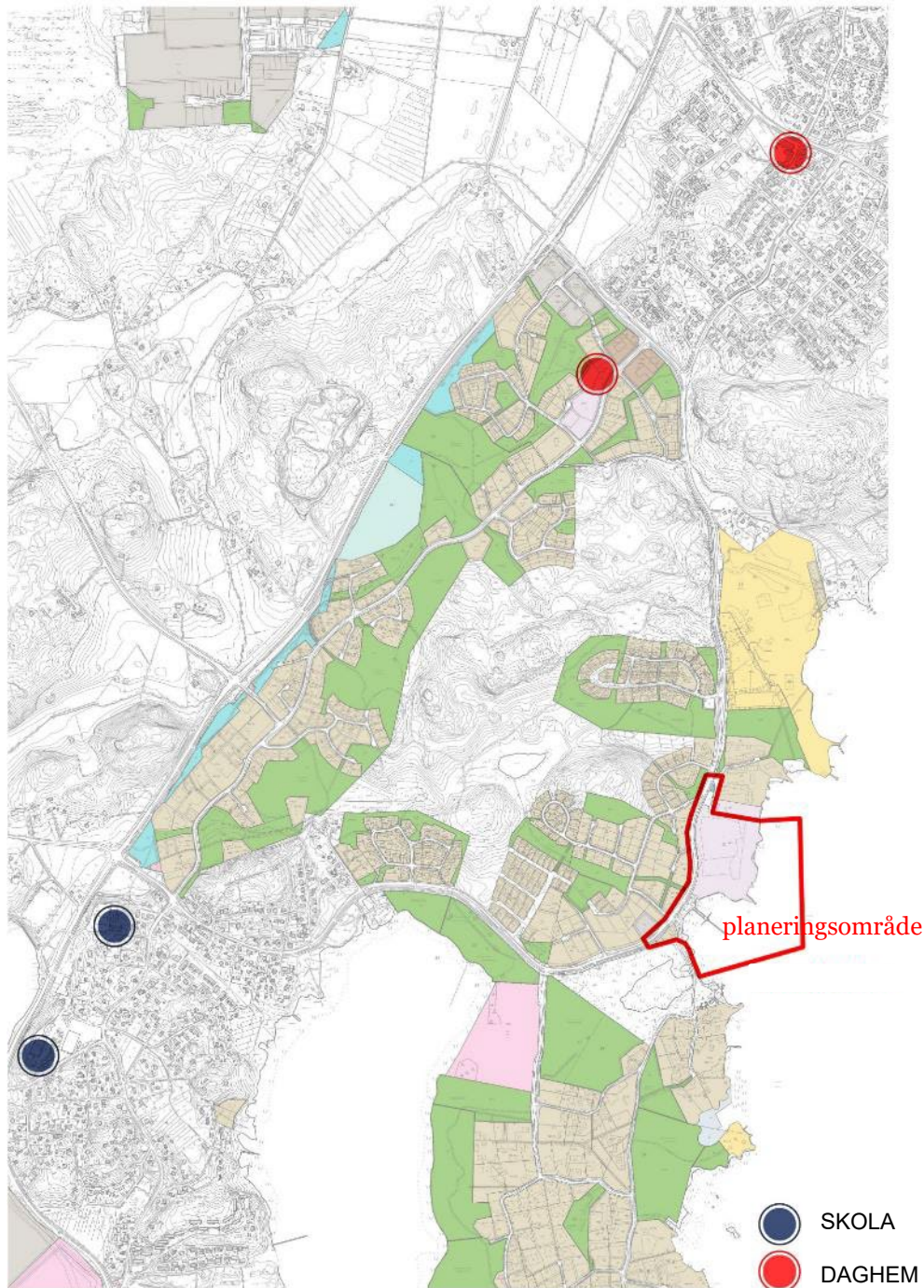
- Områdets närskolor är Tolkkisten koulu och Eklöfska Skolan, och högstadieskolor Pääskytien yläaste i Gammelbacka och Strömborgska skolan i Näse.
- Närmaste daghem är Ylä-Haikkoon päiväkoti och Haikobrinkens daghem
- Tillräckliga utrymmen i områdets lokala daghem och skolor undersöks under planarbetets gång.
- Hälsovårdstjänster finns i Näse hälsovårdscentral
- Bibliotekstjänster finns i Gammelbacka

Privata tjänster:

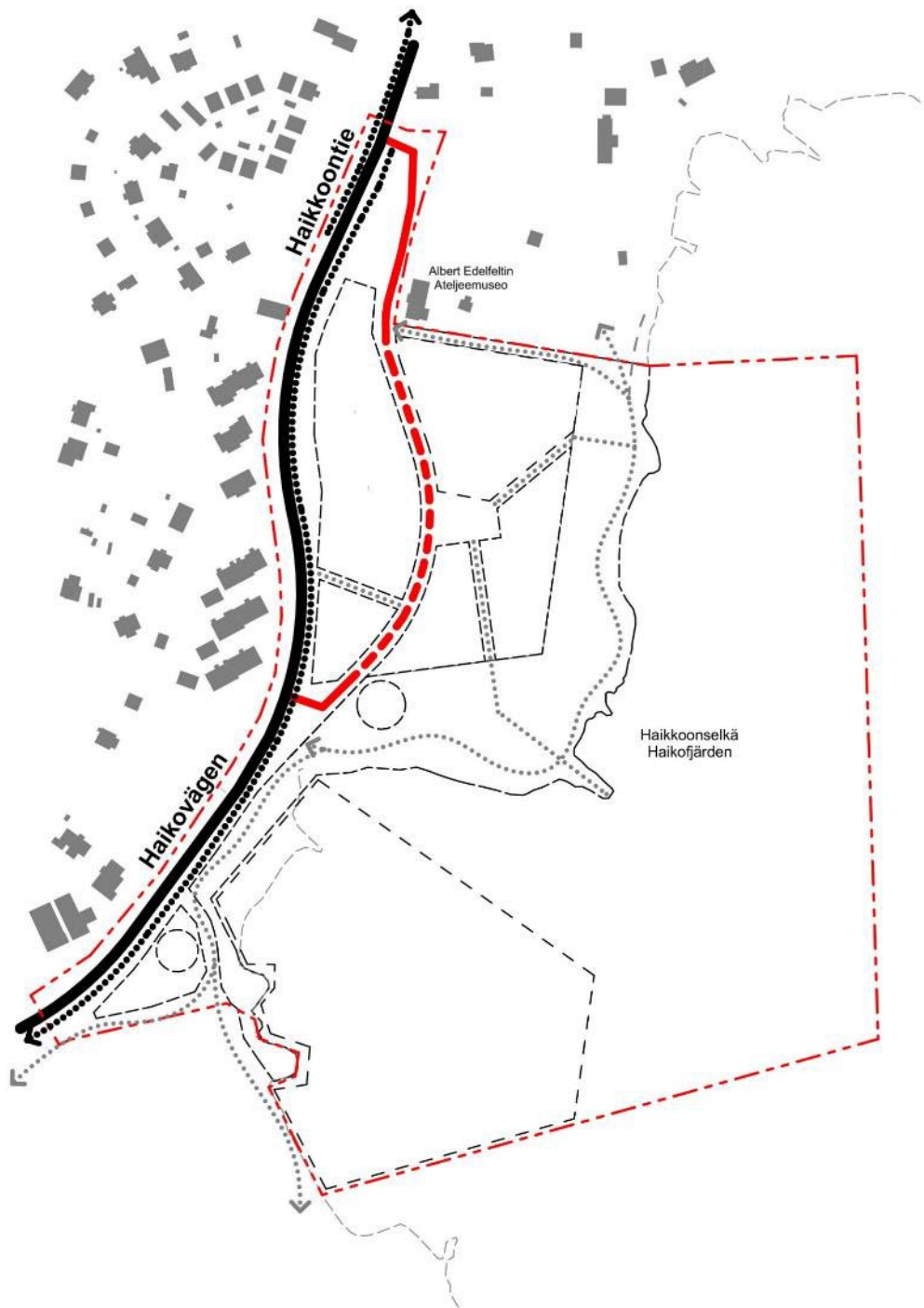
- Den närmaste dagligvarubutiken finns i Övre-Haiko och Gammelbacka, mångsidiga butikstjänster i centrum, Västra åstranden, Näse och Kungssporten
- Hotell Haiko och Edelfelts ateljémuseum ligger i närheten av planeringsområdet

Rekreationsområden:

- Området gränsar till Borgå nationalstadspark
- Haikoskogen med dess friluftsleder är ett betydande rekreativsområde i det närliggande området
- Haikobybornas båthamn ligger i området
- Områdets strandområden som en del av strandrutten har stor betydelse för närområdets invånare och för alla Borgåbor.



Edelfeltsstranden



4.4 Trafik och transport

- Kvartersområdena ansluts till den intilliggande Haikovägen via två fordonsanslutningar, den norra anslutningen via Edelfeltsstigen och den södra anslutningen ungefär vid den nuvarande planens anslutning. Vid fortsatt planering kommer särskild uppmärksamhet att ägnas åt anslutningarna.
- Gatunätet planeras så att ingen genomfartstrafik uppstår i området
- Området ansluts till befintliga gång- och cykelleder
- Cykelparkeringar och cykelförråd genomförs så att de är lätta att använda
- Användningen av kollektivtrafik görs så att den är lätt att använda och har fungerande förbindelser till busshållplatser
- Parkeringen byggs tomtspecifikt eller gemensamt för tomterna och genomförs till största delen som en strukturell lösning, antingen helt eller delvis under gårdsnivån genom att utnyttja höjdskillnaderna i kvartersområdena
- Centraliserad parkering undersöks för att placeras åtminstone i området mellan Haikovägen och kvarteren genom att utnyttja terrängens höjdskillnader
- I planeringen beaktas elektrifieringen av personbilar och bilar som används gemensamt
- Småbåtshamnen integreras sömlöst som en del av strandområdet och bostadsområdet. Antalet och placeringen av befintliga båtplats- och strandrättsservitut kommer att redas ut under detaljplanearbetet. Syftet är att organisera servituten på ett ändamålsenligt sätt.



4.5 Grönområden och grönområdesnätverk

- Edelfeltsstrandens strandområden ansluts för att komplettera Haikos mångsidiga nätverk av grönområden och friluftsleder
- Flexibla gröna förbindelser till Haikoskogens belysta frilufts- och rekreationsleder anvisas från det nya bostadsområdet
- På motsvarande sätt är Edelfeltsstrandens strandområden lätta att nå från andra delar av Haiko eller även längre bort från Borgå som en del av Borgås strandrutt.

[https://sao1kilvaprod.z6.web.core
.windows.net/](https://sao1kilvaprod.z6.web.core.windows.net/)

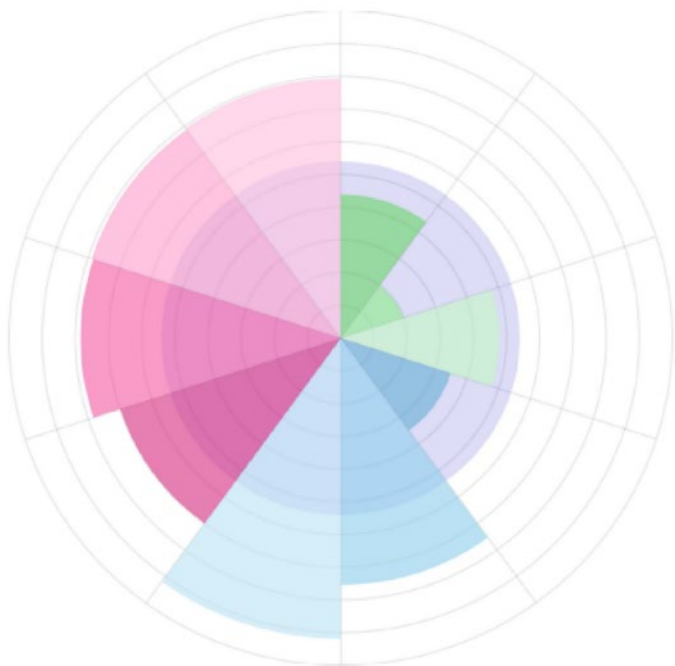
Kaavasi ilmastokestävyys painottuminen

Luonnonvarojen käytön minimointi

Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

Kulutuksen päästöjen minimointi

Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



4.7 Klimatarbete och energieffektivitet

- I området undersöks bl.a. användning av förnybara energikällor, egen energiproduktion, utnyttjande av spillvärme samt passivt och aktivt utnyttjande av solenergi
- Utredningsarbetet om utnyttjandet av spillvärme från Hermansö reningsverk fortsätter
- I området bygger man klimatsmart i trä. I området strävar man efter högkvalitativ träarkitektur, vars genomförare söks genom en kvalitetskonkurrensutsättning redan under planeringsarbetet
- I projektet Framme i Edelfeltsstranden undersöker man distansarbetets inverkan på behovet av mobilitet. Planeringen av området möjliggör aktiv användning av hållbara mobilitetsformer
- Områdets klimathållbara planläggning säkerställs med hjälp av räknare och verktyg som finns till förfogande
- Man strävar också efter att säkerställa en mångsidig och tillräcklig grönstruktur i kvarteren som en del av områdets planering

4.8 Högkvalitativ träarkitektur

- I detaljplanen strävar man efter byggande av högkvalitativ träarkitektur i området
- Byggherrar i området söks redan under planeringsarbetet genom kvalitetskonkurrens, detaljplaneförslaget färdigställs utifrån konkurrensarbetet i samarbete med de framtida byggherrarna
- Genom att bygga i trä minimeras byggandets klimatpåverkan
- Borgå har en historisk tradition av träbyggande, så vi strävar efter att skapa en koppling till det förflutna och samtidigt använda ett modernt sätt att använda trä som byggmaterial.
- För användaren och invånaren är trä ett behagligt material och har visat sig ha många positiva effekter på hälsan. Dessutom är ekologiska fördelar för samhället allt viktigare.
- Jämfört med andra material är byggande i trä en relativt snabb process. Genom att använda fabriksstillverkade element är det möjligt att minimera byggtiden på byggsplatsen.
- Trä möjliggör användning av lättare strukturer. Det är ett fast material, så användningen av trä i strukturer ger mer bryta jämfört med andra material.



4.9 Samhällsteknik och rening av marken

- Tomtmarken har renats i samband med rivningen av yrkesskolans byggnader
- Att ta området i boendeanvändning förutsätter dock noggrannare undersökning av marken för att utreda möjliga reningsåtgärder
- Området ansluts till Borgå vattens vattenförsörjningsnät
- Fjärrvärmes som tillhandahålls av Borgå Energi finns inte tillgänglig i området, men områdets energilösningar undersöks under planeringsarbetet
- Fungerande nätförbindelser säkerställs när planeringen fortskrider

Dan Mollgren
Stadsplaneringschef

Kontaktuppgifter:

Borgå stad
Stadsplaneringen
PB 23 (besöksadress: Krämartorget B, III vån.)
06101 Borgå
Växel 019 520 211
kirjaamo@porvoo.fi
www.porvoo.fi

Planläggningsarkitekt
Luca De Gol
tfn 040 481 4441
luca.de.gol@porvoo.fi

Planläggare
Hilkka Jokela
tfn 040 4895750
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Planeringsassistent
Christina Eklund
tfn 040 489 5755
fornamn.efternamn@porvoo.fi

